

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PAJAK DALAM MENETAPKAN
NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Sakina Amani, S.H.
sakinaamani95@gmail.com
Universitas Airlangga

ABSTRAK

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Dasar pengenaan pajak BPHTB yaitu Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). Untuk menentukan NPOP dalam jual-beli tanah dan/atau bangunan ditentukan berdasarkan harga transaksi. Hal ini dimaksudkan agar Wajib Pajak menghitung, membayar sendiri Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, dan melaporkannya sebagai perwujudan sistem *self assesment*. Namun terkadang Pejabat Pajak dalam proses verifikasi/validasi, membuat Wajib Pajak harus merubah harga transaksi yang telah disepakati karena dianggap tidak wajar. Bahkan tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh Pejabat Pajak ini justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Dampaknya, Wajib Pajak mendapatkan beban yang lebih tinggi, proses peralihan menjadi lama, dan tidak adanya kepastian hukum. Berdasarkan hal tersebut terdapat 2 (dua) pokok permasalahan dalam tesis ini yaitu: 1. Dasar kewenangan pejabat pajak dalam menetapkan NPOP; 2. Upaya hukum yang dapat dilakukan wajib pajak yang mendapat penetapan NPOP yang dianggap tidak wajar. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, oleh karena itu pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian tesis adalah ditetapkannya NPOP oleh Pejabat Pajak menunjukan bahwa penerapan sistem *self assessment* pada pelaksanaannya berlaku secara terbatas (*semi self assessment system*). Pejabat Pajak berdasarkan kewenangan jabatannya dapat menetapkan kembali utang pajak yang semestinya dengan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak kepada Wajib Pajak. Namun apabila Wajib Pajak dapat membuktikan adanya maladministrasi atau penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pajak, maka dapat dikenakan sanksi disiplin dan pidana. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atas penetapan NPOP adalah mengajukan keberatan, banding, dan peninjauan kembali.

Kata kunci: tanggung-jawab, penetapan NPOP, upaya hukum.